Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
V C 8

Berlin, den 29. Oktober 2018

Telefon 90139 - 3253
Fax 90139 - 3201
Stefan.Roesner@SenSW.berlin.de

1527

An

den Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Kapitel 1250, MG 10
Titel 71001 – OSZ Sozialwesen (Anna-Freud-Schule); 1.BA Abriss und Leitungsumverlegung; Halemweg 24

Anlagen
1 Lageplan
2 Planungsstand
3 Baupreisindex

19. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 14. Dezember 2017
- Drucksache Nr. 18/0700 (II.A.21) Auflagenbeschlüsse 2018/2019 -

Ansatz 2017	0 T€	
Ansatz 2018	400 T€	*)
Ansatz 2019	260 T€	*)
Ist 2017	0 T€	
Verfügungsbeschränkung	400 T€	**)
Aktuelles Ist (Stand 19.09.2018)	0,00 €	

*) Die Baumaßnahme wird im Rahmen der „Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) mit 90 v.H. gefördert. Bei den bei Kapitel 1250, MG 10, Titel 71001 veranschlagten Ausgaben handelt es sich um den 10%igen kommunalen Anteil der förderfähigen Gesamtkosten.

**) Sperre nach § 6 Satz 2 Halbsatz 2 Haushaltsgesetz i.V.m. §§ 24 Abs. 3 und 22 Satz 3 LHO

Gesamtkosten (Veranschlagung im Doppelhaushaltsplan 2018/2019; VPU): 9.183 T€
Gesamtkosten (geprüfte BPU vom 11.06.2018): 10.730 T€

§ 6 Satz 2 Haushaltsgesetz 2018/2019:
„Alle Maßnahmen im Sinne des § 24 LHO, für die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine geprüften Bauplanungsunterlagen vorliegen, sind gemäß § 24 Absatz 3 LHO gesperrt, solche mit einem Kostenrahmen über 500 T€ sind gemäß § 22 Satz 3 LHO gesperrt.“

Auflage Nr. 21 zum Doppelhaushalt 2018/2019

„Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, die Aufhebung der nach § 24 Abs. 3 LHO gesperrten Ausgaben und/oder Verpflichtungsermächtigungen durch den Hauptausschuss mit einem Bericht über das Prüfergebnis der BPU gesondert zu beantragen. Mit diesem Bericht ist sowohl die Notwendigkeit der Baumaßnahme zu begründen als auch der Berlin, bei einem Verzicht der Baumaßnahme, erwachsende Nachteil darzustellen. Ferner muss der Bericht eine Darstellung der zu erwartenden Nutzungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten gemäß Vordruck SenStadtWohn III 1323.H F; wo keine Kostenrichtwerttabellen von SenStadtWohn vorhanden sind, können ersatzweise normierte Richtkostenvergleichswerte verwendet werden) und daraus abgeleitet eine Bestätigung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme enthalten. Betragliche Abweichungen sind synoptisch darzustellen und zu begründen.“

Hierzu wird berichtet:

1. Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss stimmt der Freigabe der qualifiziert gesperrt veranschlagten Ausgaben bei dieser Baumaßnahme zu (§ 36 Abs. 1 Satz 3 LHO, Nr. II.A.21 der Auflagen zum Haushalt 2018/2019).

2. Vorbemerkungen

Das Gesamtareal zwischen Halemweg und Heckerdamm im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf soll neustrukturiert werden.

Das OSZ Sozialwesen (Anna-Freud-Schule) befindet sich derzeit auf dem Grundstück Halemweg 22. Nach Abriss der ehemaligen Poelchau-Schule, Halemweg 24, wird der Neubau der Anna-Freud-Schule auf dem Grundstück Halemweg 24 errichtet (Anlage 1). Nach der Errichtung zieht die Anna-Freud-Schule dorthin um. Neben der ehemaligen Poelchau-Schule werden im 1. Bauabschnitt auch das Schwesternwohnheim und das Gesundheitsamt / Familienzentrum abgebrochen.

Die ehemalige Poelchau-Oberschule und die bestehende Anna-Freud-Schule sind durch Brückenbauwerke miteinander verbunden. Im Rahmen des 1. Bauabschnitts werden die Brückenbauwerke zwischen der ehem. Poelchau-Oberschule und dem Bestandsgebäude Anna-Freud-Schule getrennt und anschließend zurückgebaut.

Im Vorfeld der Baumaßnahme sind die bestehenden Medien wie z.B. Wasser-, Elektro- sowie Fernwärmeversorgung neu anzupassen.

In der ehemaligen Poelchau-Schule wird eine umfangreiche Schadstoffsanierung durchgeführt. Das Schwesternwohnheim und das Gesundheitsamt / Familienzentrum sind weitestgehend schadstofffrei. Diese Gebäude werden im Anschluss konstruktiv zurückgebaut.

Die Baugrube für den Neubau der Anna-Freud-Schule im Bereich der ehem. Poelchau-Schule wird im Zuge des konstruktiven Abbruchs hergestellt. Diese Baugrube wird als geböschte Baugrube ausgeführt und im Anschluss nahtlos vom 2. Bauabschnitt übernommen. Infolge des hohen Grundwasserspiegels ist für den Rückbau des Kellergeschosses und der Herstellung der Neubaubaugrube eine Wasserhaltung erforderlich.

Im Anschluss an den 1. Bauabschnitt wird im 2. Bauabschnitt der Neubau der Anna-Freud-Schule mit Dreifeldsporthalle und Freiflächen entstehen (vgl. Kapitel 1250, Titel 71005).
Das südliche Grundstück mit dem Bestandgebäude der Anna-Freud-Schule (Halemweg 22) soll nach Fertigstellung des Neubaus der Anna-Freud-Schule dem Bezirk übergeben werden, damit in diesem Bereich Wohnungen entstehen können.

Die Mittel für diese Baumaßnahme sind nach § 6 Satz 2 Halbsatz 2 Haushaltsgesetz 2018/2019 i.V.m. §§ 24 Abs. 3 und 22 Satz 3 LHO qualifiziert gesperrt veranschlagt. Die Aufhebung der Sperre bedarf der Zustimmung des Hauptausschusses (§ 36 Abs. 1 Satz 3 LHO).
Darüber hinaus ist die Aufhebung der Sperre durch den Hauptausschuss mit einem Bericht gesondert zu beantragen (Nr. II.A.21 der Auflagen zum Haushalt 2018/2019).

3. Planungsstand / Kosten / Baubeginn

Geprüfte Bauplanungsunterlagen (BPU) vom 11. Juni 2018 über 10.730 T€ liegen vor.
(Anlage 2: Stand der Maßnahme auf dem Zeitstrahl)

Gegenüber den eingereichten Vorplanungsunterlagen in Höhe von 9.183 T€ erhöhen sich die Gesamtkosten um 1.547 T€ (rd. 16,8 %).

Wesentliche Faktoren für Kostenaufwuchs:
Weiterführende Schadstoffuntersuchungen und Probesanierungen am Bestandsbau haben die Erkenntnisse über gefährliche Schadstoffe präzisiert. Im Ergebnis der Untersuchung erhöhten sich die Mengen für die Sanierung und Entsorgung der Schadstoffe und demzufolge erhöhten sich die Kosten ebenfalls.

Im Ergebnis der Rasterfeldbeprobung des Baugrundes ergaben sich erweiterte Erkenntnisse hinsichtlich der Schadstoffbelastung des Bodens. Vor allem die Entsorgungskosten von kontaminiertem Boden größer Z2 (TR-LAGA) sind in den letzten Monaten überdurchschnittlich stark angestiegen.

Aufgrund der Mehraufwendungen bei der Schadstoffsanierung ist bei den Baukosten zudem eine anteilige Erhöhung der Baustelleneinrichtungskosten zu beziffern.

Durch diese Umstände steigen die Baunebenkosten (Honorare).

Einsparungen:
Durch Überarbeitung der Baugrubenplanung konnte der Verbau der Baugrube zur Bestandsschule entfallen und als Einsparung generiert werden.

Der Baubeginn ist im ersten Quartal 2019 vorgesehen.

4. Berichterstattung im Sinne von § 24 Abs. 5 LHO

Es liegen keine Planungsänderungen im Sinne § 24 Abs. 5 LHO vor.

5. Notwendigkeit der Baumaßnahme bzw. Auswirkungen eines Verzichts

Auf dem Baugrundstück, Halemweg 24, befinden sich derzeit der Gebäudekomplex der ehemaligen Poelchau-Schule sowie Gebäude des ehemaligen Gesundheitsamtes / Familienzentrums und Schwesternwohnheims von 1961. Der schlechte bauliche Zustand, die nicht funktionalen Grundrissstrukturen und der notwenige schulische Erweiterungsbedarf der Anna-Freud-Schule (u.a. „Wachsende Stadt“), führten zu der Entscheidung, die Gebäude

abzureißen und den Standort für eine Neustrukturierung, im Hinblick auf die steigenden Schülerzahlen, frei zu machen.

6. Risikoanalyse/Risikovorsorge

Risiken für Mehrkosten auf Grund von:	Eintritts-wahrscheinlichkeit*	Mehrkosten
1) Vergaberisiken	**Etwas erhöht**	**nicht berücksichtigt ggf. erheblich**
Wegen der EU-weit durchgeführten Vergaben ist die Eintrittswahrscheinlichkeit etwas erhöht.		
2) Insolvenz	**gering**	**nicht berücksichtigt ggf. erheblich**
Im Zuge der VOB-Vergabeverfahren werden die Bieter auf ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit überprüft. Dieses schließt jedoch nicht aus, dass Auftragnehmer durch Gründe, die der Auftraggeber nicht zu vertreten hat, während der Bauphase in die Insolvenz geraten. Die ggf. entstehenden Mehrkosten für die Beauftragung einer neuen Firma sind nicht abschätzbar.		
3) Denkmalrechtliche Zustimmung	**sehr gering**	**berücksichtigt**
Vorabstimmungen mit dem Fachbereich Denkmalschutz Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind bereits erfolgt.		
4) Schadstoffentsorgung	**gering**	**teilweise berücksichtigt**
Es wurde ein Schadstoffgutachten erstellt, welches das Vorhandensein von Schadstoffen in größeren Mengen am Gebäude sowie im Baugrund feststellt. Durch weiterführende Schadstoffuntersuchungen und Probesanierungen am Gebäude haben sich die Erkenntnisse über gefährliche zu entsorgende Schadstoffe präzisiert. Die Entsorgungskosten von kontaminiertem Boden <Z2 sind in den letzten Monaten überdurchschnittlich stark angestiegen.		
5) Statische Ertüchtigung/Zwischenzustände	**Etwas erhöht**	**nicht berücksichtigt**
Die Konstruktion konnte aufgrund von schadstoffbelasteten Bauteilen/Verkleidungen nicht vollständig eingesehen werden.		
6) Baugrund	**gering**	**teilweise berücksichtigt**
Aufgrund von hohem Grundwasserstand sind Wasserhaltungsmaßnahmen bei der Baugrube berücksichtigt. Der Baugrund aller zugänglichen Bereiche wurde mittels Rasterfeldbeprobung beprobt. Die unzugänglichen Bereiche unterhalb des Bauwerks konnten nicht erkundet werden.		

Aufgetreten nach bisheriger Erfahrung	*prognostizierte Eintrittswahrscheinlichkeit*	
fast sicher - zumindest bei jedem 2. Fall	*(0, 50)*	*hoch*
häufig – bei jedem 2. bis 5. Fall	*(0,50 – 0,20)*	*erhöht*
manchmal – bei jedem 5. – 10. Fall	*(0,20 – 0,10)*	*etwas erhöht*
selten – bei jedem 10 bis 25. Fall	*(0,10 – 0,04)*	*gering*
fast nie – höchstens bei jedem 25. Fall	*(0,04 -0,00)*	*sehr gering*

Eine Risikovorsorge von rund 458 T€ für „Unvorhergesehenes“ (UV) dient als Reserve für unvorhersehbare und unabweisbare Maßnahmen.

7. Baupreis-Index

Die geprüften Kosten der BPU basieren auf dem Kostenstand II. Quartal 2018.

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme können zum geplanten Fertigstellungszeitpunkt im IV. Quartal 2019 und bei einer durchschnittlichen Indexsteigerung von rd. 2,1 %*) pro Jahr auf 11.068 T€ ansteigen (Berechnung siehe Anlage 3).

Als Basis für die fiktive Indizierung auf den Fertigstellungszeitpunkt der Baumaßnahme ist die durchschnittliche Indexentwicklung der letzten 5 Jahre zugrunde gelegt worden.

*) Quelle: Augustwerte des vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindexes für Neubauten (Basisreihe 2010 = 100)

8. Nutzungskosten / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Der Abbruch des Brückenbauwerks der Anna-Freud-Schule ist lt. Ausführungen des Aufstellers aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten alternativlos.

Die alternative Rückbaumaßnahme Sprengung wurde aufgrund des hohen Aufwands der Schuttsortierung und Zerkleinerung als unwirtschaftlich erachtet und nicht weiter verfolgt.

Die Arbeiten zum Abbruch des Kellergeschosses und zur Herstellung der Baugrube für den Neubau wurden untersucht. Im Ergebnis werden diese Leistungen zusammengefasst. Somit werden Synergieeffekte erzielt, die notwendigen Erdarbeiten und die Wasserhaltung werden unterbrechungsfrei durchgeführt. Die Kosten für die Wasserhaltung, welche sowohl für die Abbruchmaßnahme als auch für die Baugrube Neubau erforderlich sind, fallen nur einmal an. Zudem konnte der Verbau der Baugrube eingespart werden.

8.1. Nutzungskosten

Entfallen, da für eine Rückbaumaßnahme nicht erforderlich.

9. Finanzierung

Die Finanzierung des 10%igen kommunalen Anteils der förderfähigen Gesamtkosten stellt sich wie folgt dar:

2018	400 T€
2019	260 T€
ab 2020	413 T€
	1.073 T€

Folgerungen aus der Erhöhung der Gesamtkosten, und damit verbunden des kommunalen Anteils, werden spätestens bei der Anmeldung zur Aufstellung des Entwurfs des Doppelhaushaltsplans 2020/2021 bzw. zur Finanzplanung 2019 bis 2023 berücksichtigt.

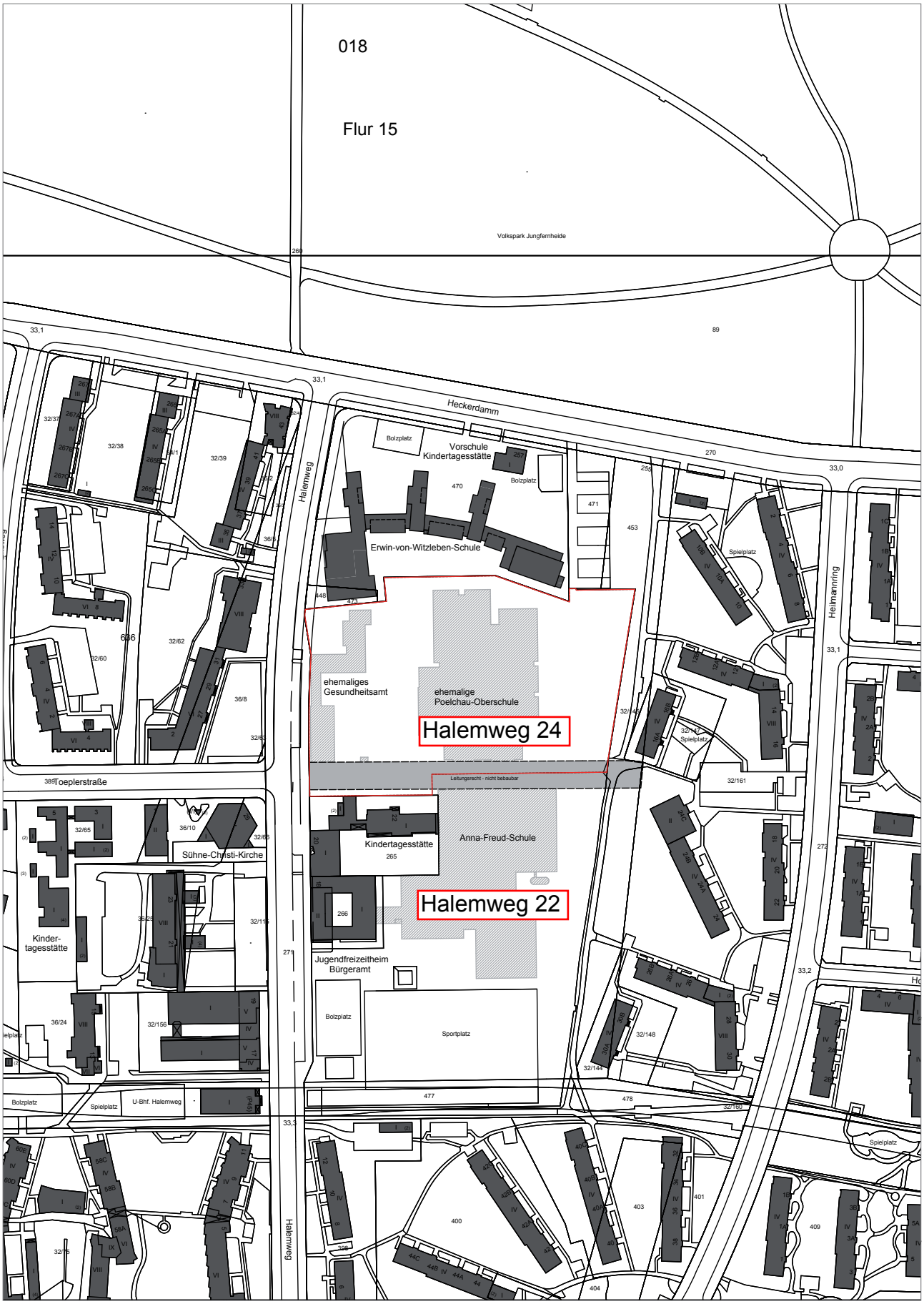
In Vertretung

Regula Lüscher
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage 1

OSZ Sozialwesen (Anna-Freud-Schule),

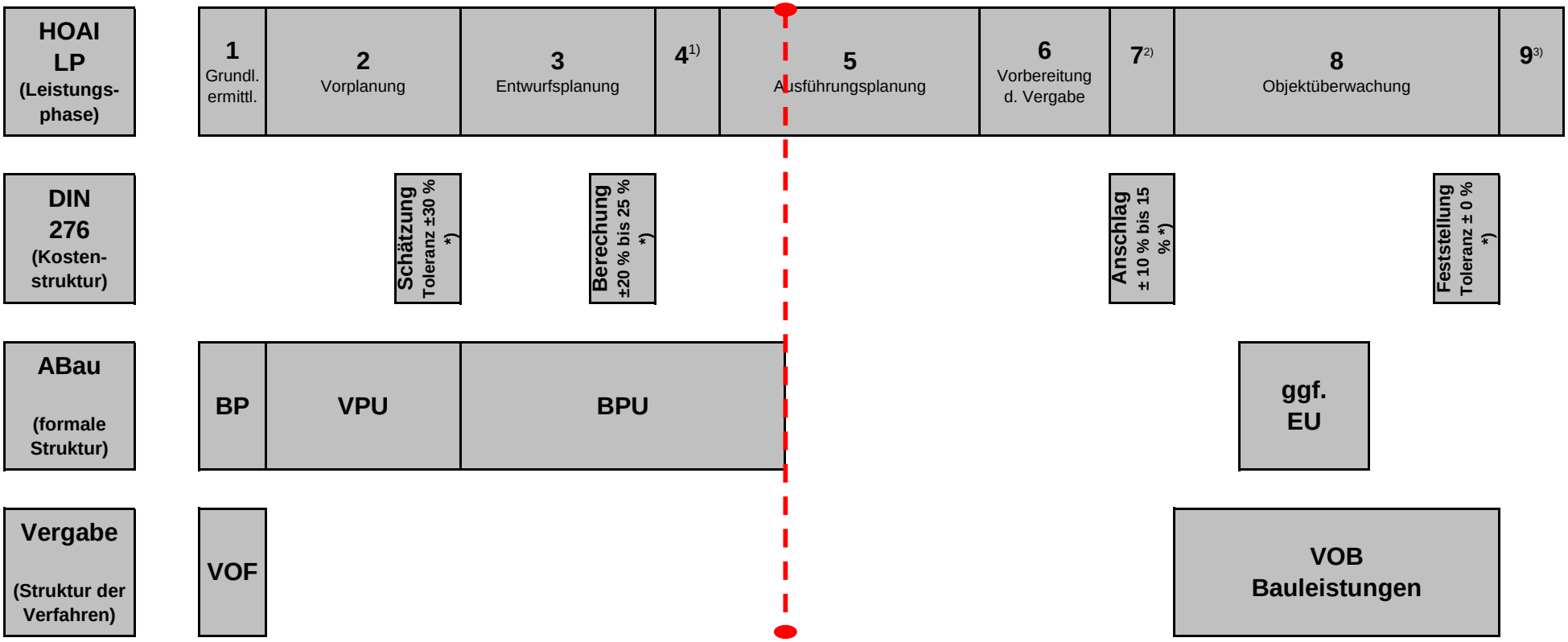
1. BA Abriss und Leitungsumverlegung; Halemweg 24



OSZ Sozialwesen (Anna-Freud-Schule), Anlage 2

1.BA Abriss u. Leitungsumverlegung; Halemweg 24 Planungsstand / Stand der Kostenermittlung

Stand 13.09.2018



1) Genehmigungsplanung
2) Mitwirkung bei der Vergabe
3) Objektbetreuung und Dokumentation

*)Der o.a. Toleranzrahmen der Gesamtkosten bei Hochbaumaßnahmen, bezogen auf die jeweilige Kostenermittlungsart, werden durch die bestehende Rechtssprechung der Oberlandesgerichte gesetzt.

Anlage 3

Kapitel 1250 / MG 10
Titel 71001 - OSZ Sozialwesen (Anna-Freud-Schule),
1.BA Abriss und Leitungsumverlegung; Halemweg 24

Berechnung der fiktiven Gesamtkosten zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung

Kosten BPU	**10.730.000 €**
Baupreisindex *)	2,1 %
	225.330 € pro Jahr
	56.332 € pro Quartal
Geprüfte BPU	II. Quartal 2018
voraussichtliche Fertigstellung	IV. Quartal 2019
entspricht	6 Quartalen
56.332 € pro Quartal x 6 Quartale	rd. 338.000 €
Kosten gesamt	10.730.000 €
	rd. 338.000 €
fiktive Gesamtkosten zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Fertigstellung	**11.068.000 €**

*) Quelle: Augustwerte des vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindexes für Neubauten (Basisreihe 2010 = 100)